

Market Report

2023 1Q | NO.39

Contents

- 02 GBD·CBD권역 오피스 개발 확장
- 03 중·소형 빌딩 매매시장 금액대별 거래분석
- 04 중·소형 빌딩 매매시장 금액대별 투자 선호지역
- 05 자산유형별 및 자산규모별 거래분석
- 06 자산유형별 평균 수익률
- 07 매수자 유형별(개인/법인) 투자 선호지역
- 08 [서울시] 3.3m²당 매매가격대별 거래량 분포현황
- 09 [논현동 제2종일반주거지역 이면도로 평균 시세]
- 10 [2023.1Q 논현동 지가 상승률]
- 11 [논현동] 2022~2023.1Q 연도별 평균 수익률 및 거래가격
- 12 [별첨] 논현동 이면도로 매매사례 소개
- 13 [RK Research Reference Page]



서울의 핵심 업무지구인 강남 테헤란로와 광화문 일대에서 오피스 수요가 늘면서 인근 지역으로 개발이 확장되고 있다. 이들 지역은 코로나19를 거치면서 테크 기업을 위주로 강남의 공실률을 빠르게 낮추면서 광화문과 여의도 등지까지 진출했고 결과적으로 업무지구를 확장하는 데 기여하고 있다. 산업 고도화와 함께 1인당 오피스 사용 면적이 늘고 거점 오피스 등 가수요가 가세한 게 확장 요인이라는 이야기가 나온다.

‘2023 한국 상업용 부동산 시장 트렌드’ 보고서에 따르면 테헤란로를 중심으로 형성된 강남권역은 강남역과 서초역으로, 광화문을 중심으로 형성된 도심권역은 서소문과 서울역 인근으로 업무지구가 확장되고 있다.

강남권역은 개발 가능한 부지가 부족해 대형 오피스 공급은 당분간 한정적일 것으로 보인다. 하지만 테크 기업의 선호가 강해 대형 개발 계획의 범위가 테헤란로에서 강남역, 교대역, 서초역까지 확장되고 있다.

기존에 광화문에 집중돼있던 도심 권역의 빌딩들은 서소문 지구와 서울역을 중심으로 신규 공급과 재개발 예정이다. 서소문 10, 11, 12지구에 통합 개발을 통한 신규 오피스 공급이 계획 중이며 삼성생명 서소문빌딩에는 오피스동 2동과 콘서트홀이 결합한 재건축이 진행될 예정이다.

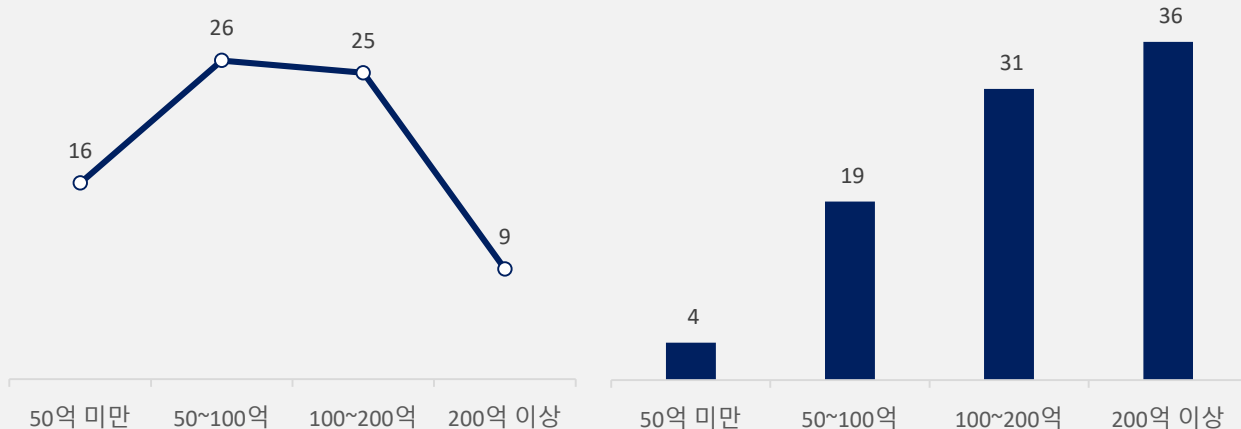
한국부동산원에 따르면 지난해 4분기 서울 강남 지역의 오피스 공실률은 4.2%로 전분기 대비 0.2% 상승했지만 여전히 전국 최저 수준이다. 도심 권역의 오피스 공실률은 10.1%로 전분기 대비 0.4% 줄었다.

게다가 서울 오피스 시장은 도심과 강남, 여의도 등 3대 권역 모두 올해까지 신규 공급이 없을 예정이다. 임차 수요에 비해 공급량이 부족해 당분간 이 같은 분위기는 지속될 전망이다.

가장 활발한 거래구간, '50~100억' ... 거래량 비중 전체의 약 34.2%,
거래 건 수 최저 구간 '200억 이상' ... 그러나 거래규모는 전체의 약 40%...!!

2023.1Q 금액대별 거래현황(건수)

2023.1Q 금액대별 거래규모(백억)



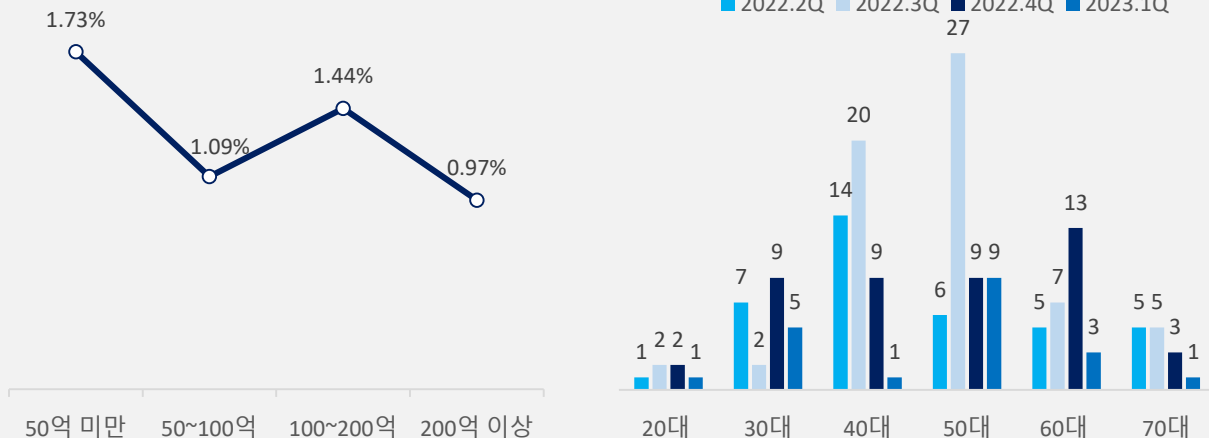
'50~100억'은 거래 건수에서 빈도수가 가장 높은 구간이나, 거래규모로 봤을 때에는 1,900억 원으로 조사되었다. 이번 분기에서 눈에 띄는 현상은 '200억 이상'의 구간이 총 거래 건수의 약 11.8%의 비중이지만 거래규모는 총 거래규모의 약 40%인 3,600억 원으로 건수의 비중 대비 거래규모에서 차지하는 비중은 높은 편임을 알 수 있다.

[금액대별 평균수익률] 최저 0.97% ~ 최고 1.73%로 수익률 편차 약 0.76%p 차이보여..
[분기별 개인 거래량 연령대] 40대와 50대의 연령 비중이 가장 높아..

금액대별 평균 수익률(%)

분기별 개인 거래량 연령대 분포(단위:명)

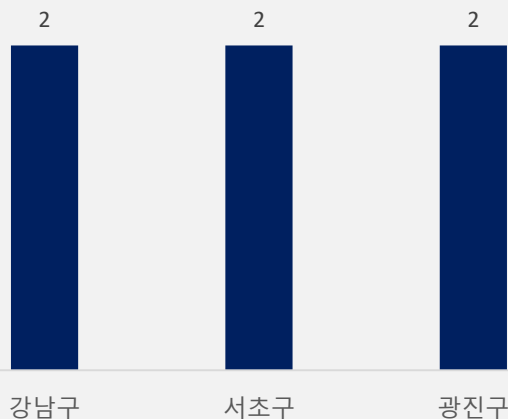
■ 2022.2Q ■ 2022.3Q ■ 2022.4Q ■ 2023.1Q



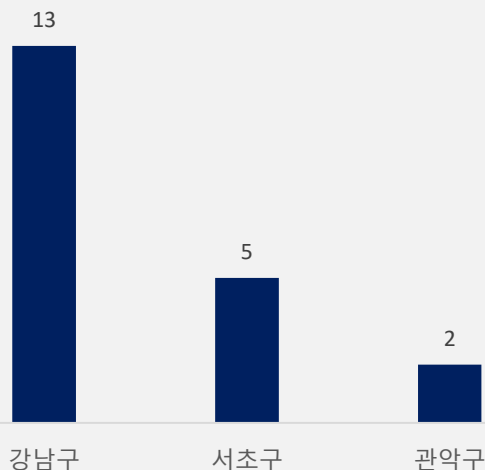
2023년 1/4분기에 거래된 매매 사례들을 표본으로 하여 각 금액대별 매각 당시 수익률의 평균값을 구한 결과 최저는 0.97% 최고는 1.73%로 약 0.76%p 편차를 보이며, 개인 거래량의 연령대 분포에서 눈에 띄는 부분은 지난 2022년 4분기와 마찬가지로 40대, 50대의 비중이 가장 높은 것으로 조사 된 부분이다.

‘50억 미만’의 투자 선호지역 ... 강남구, 서초구, 광진구가 나란히 1순위로..
그 외 거래금액대의 투자 선호지역 ... **강남구가 1순위로 큰 편차 나타나** ...

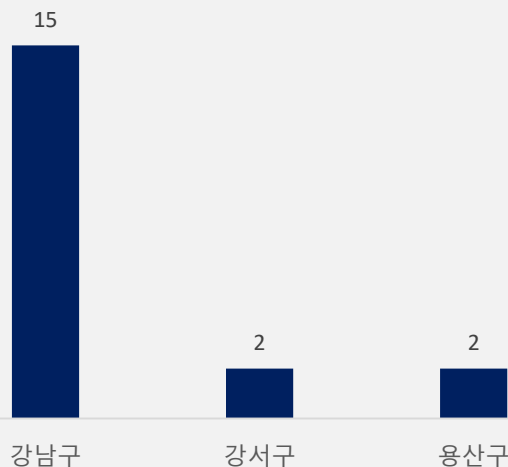
50억 미만 상위 3개구 거래현황(건수)



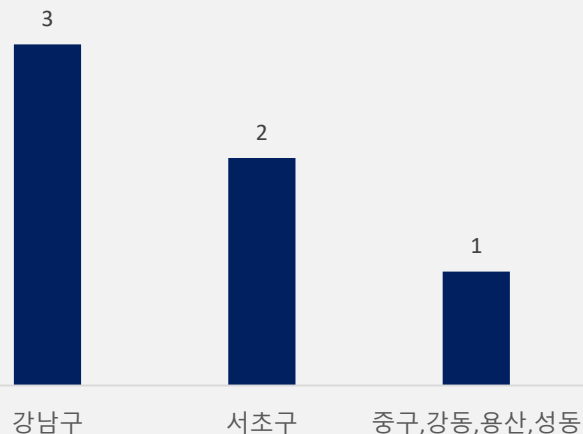
50~100억 상위 3개구 거래현황(건수)



100~200억 상위 3개구 거래현황(건수)

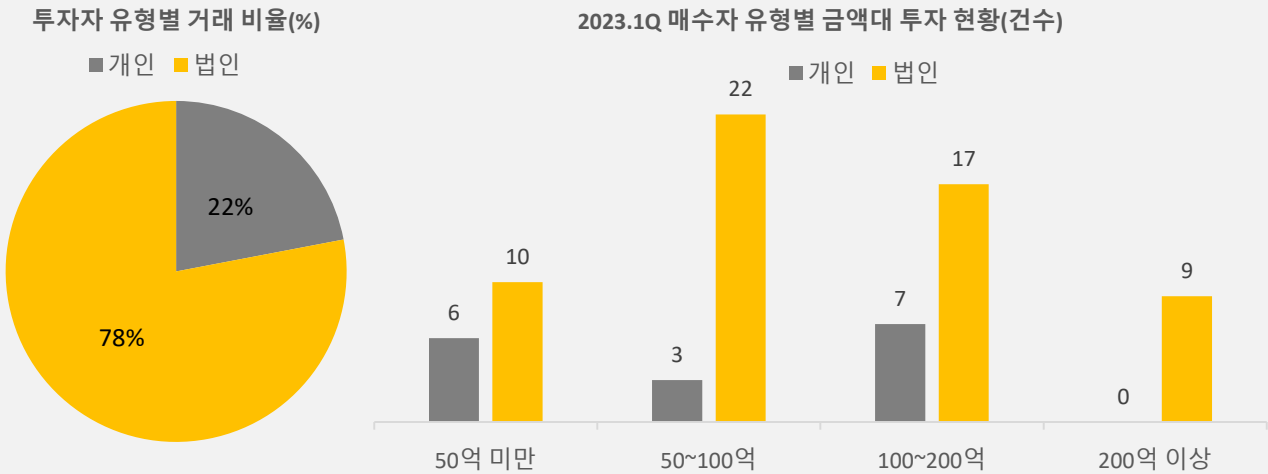


200억 이상 상위 3개구 거래현황(건수)



위 첨부 된 자료는 2023년 1/4분기 거래 금액대별 투자 선호지역을 조사한 그래프이다. 해당 그래프는 거래량이 많은 상위 3개의 구를 표기하였으며, ‘50억 미만’의 금액대에서는 강남구, 서초구, 광진구가 동일하게 2건으로 1순위에 이름을 올렸다. ‘50억 미만’을 제외한 나머지 금액대의 투자 선호지역은 모두 동일한 강남구가 1순위이며, 눈에 띄는 부분은 ‘100~200억’ 금액대에선 2,3순위 선호지역과 7배 이상의 압도적인 차이로 다른 금액대보다 강남 싹림 현상이 더 뚜렷한 것을 확인 할 수 있다.

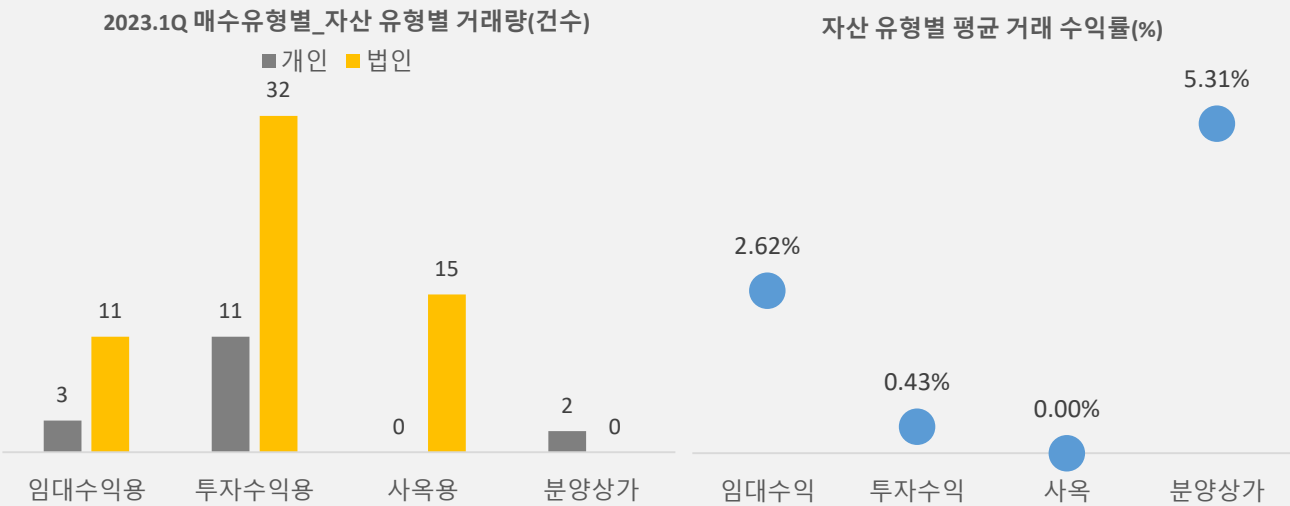
#강남구_선호도 1순위 #꼬마빌딩_다양한 위치 투자



투자자 유형별 거래 비율이 개인에서 법인으로 점차 늘어나, 현 시점에서는 법인이 78%로 개인보다 거래량이 많다는 것을 알 수 있다. 개인 투자자들도 법인명의로의 부동산 매입이 늘어나고 있다는 것을 짐작해 볼 수 있다. 금액대 투자 현황에서 전 금액대가 개인보다 법인이 많으며, 특히 200억 이상 금액대에서는 법인명의로만 매입한 것을 확인 할 수 있다.

#부동산투자 #개인 #법인 #법인 증가

[자산유형별 거래량 분류] 개인과 법인 모두 투자수익용 선호 ..
[자산유형별 평균 수익률] 분양상가 5.31%로 가장 높고, 사옥 0%로 가장 낮아..

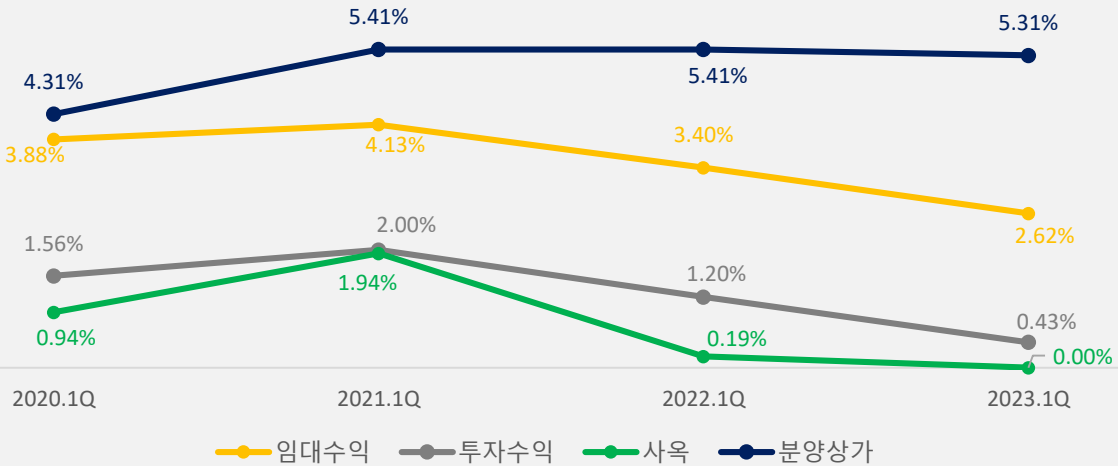


위 그래프를 보면 개인과 법인 투자자 모두가 투자수익용으로의 부동산 매입이 가장 많고, 투자수익용의 평균 거래 수익률은 0.43%로 사옥 다음으로 낮은 수치임을 알 수 있다. 즉, 향후 미래가치의 시세차익 측면에서 기대심리가 크게 반영 된 것이라 짐작 할 수 있다.

#개인투자자 #법인투자자 #투자수익 #시세차익 #인플레이션헤지

2020년~2023년도 각 1/4분기 자산유형별 평균 수익률 상승과 하락 혼재 ..

자산유형별(연도별) 평균 수익률

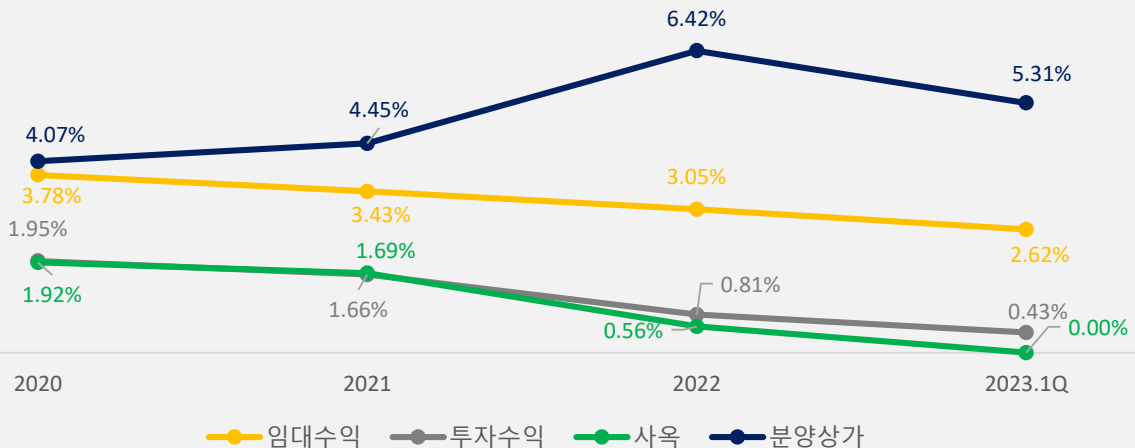


2020년~2023년 각 1/4분기 자산유형별 평균 수익률을 조사해 본 결과.

투자수익의 경우 2022년 동기 대비 0.77%p 하락, 임대수익의 경우 2022년 동기 대비 0.78%p 하락, 사옥의 경우 2022년 동기 대비 0.19%p 하락, 분양상가의 경우 2022년 동기 대비 0.1%p 하락으로 모든 자산 유형에서 2022년 동기 대비 하락한 모습을 확인 할 수 있다.

2020년부터 2023년 1/4분기까지 자산유형별 평균수익률 조사결과... 전 년도 비교 시 모든 유형이 소폭 하락세 보여...

자산유형별(연도별) 평균 수익률

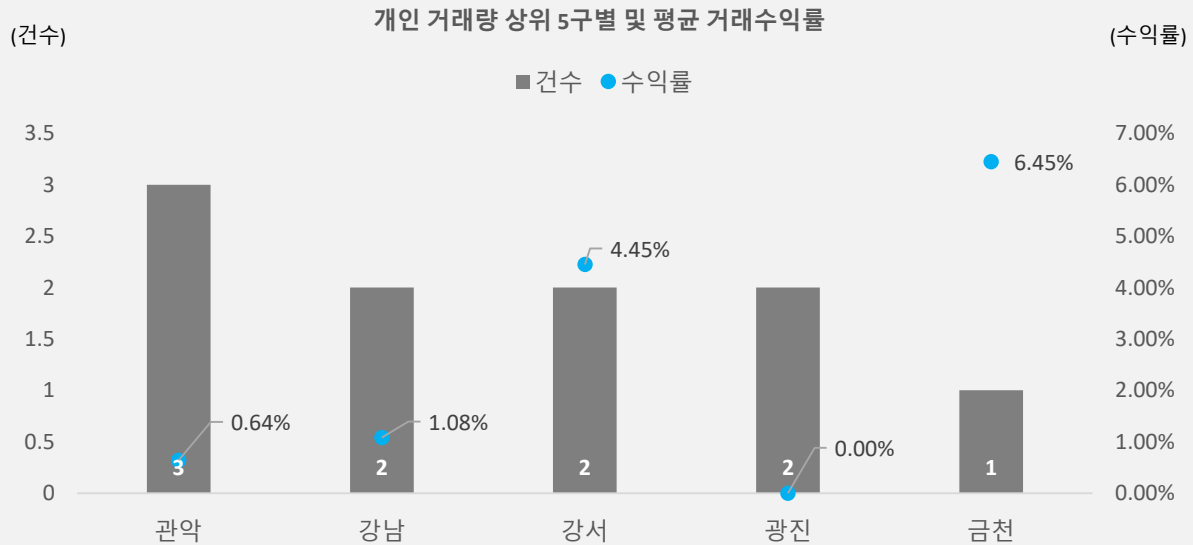


2020년부터 2023년 1/4분기까지 자산유형별 평균수익률을 조사해 본 결과. 모든 유형이 소폭의 하락세임을 알 수 있다. 경기 침체와 금리인상이 전체적인 하락세의 주된 이유라고 짐작해 볼 수 있다.

매수자 유형별(개인/법인) 투자 선호지역



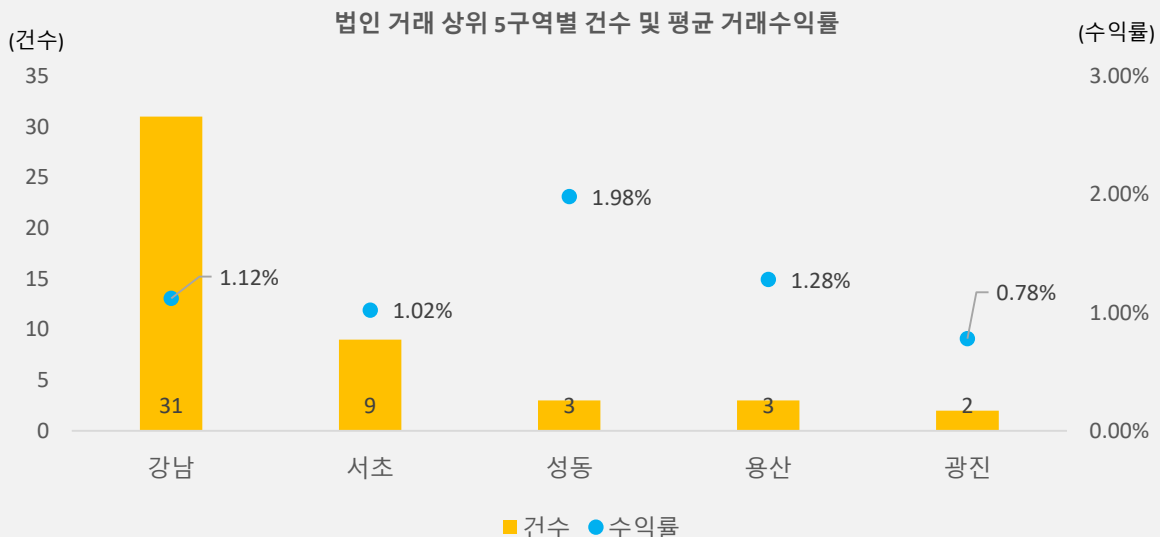
개인 선호도 상위 5구... 관악구/강남구/강서구/광진구/금천구로 나타나
거래수익률, 0~6.45%로 6.45%p 편차보여..



개인 투자자들이 선호하는 서울시 상위 5구는(거래량 순 기준) 관악구, 강남구, 강서구, 광진구, 금천구로 조사되었다. 각 구별 투자수익률은 관악구 0.64%, 강남구 1.08%, 강서구 4.45%, 광진구 0.00%, 금천구 6.45%로 나타났다.

#관악구 #강남구 #수익률 #개인투자

법인 선호도 상위 5구... 강남구/서초구/성동구/용산구/광진구 조사되..
법인의 투자 선호지역 1순위는 큰 편차로 강남구가 높아...



법인 투자자 선호지역으로 서울시 상위 5구는(거래량 순 기준) 강남구, 서초구, 성동구, 용산구, 광진구로 조사되었다. 평균 거래수익률은 0.78~1.98%를 보이며, 법인은 큰 편차로 강남구의 선호도가 가장 높은 것을 확인 할 수 있다.

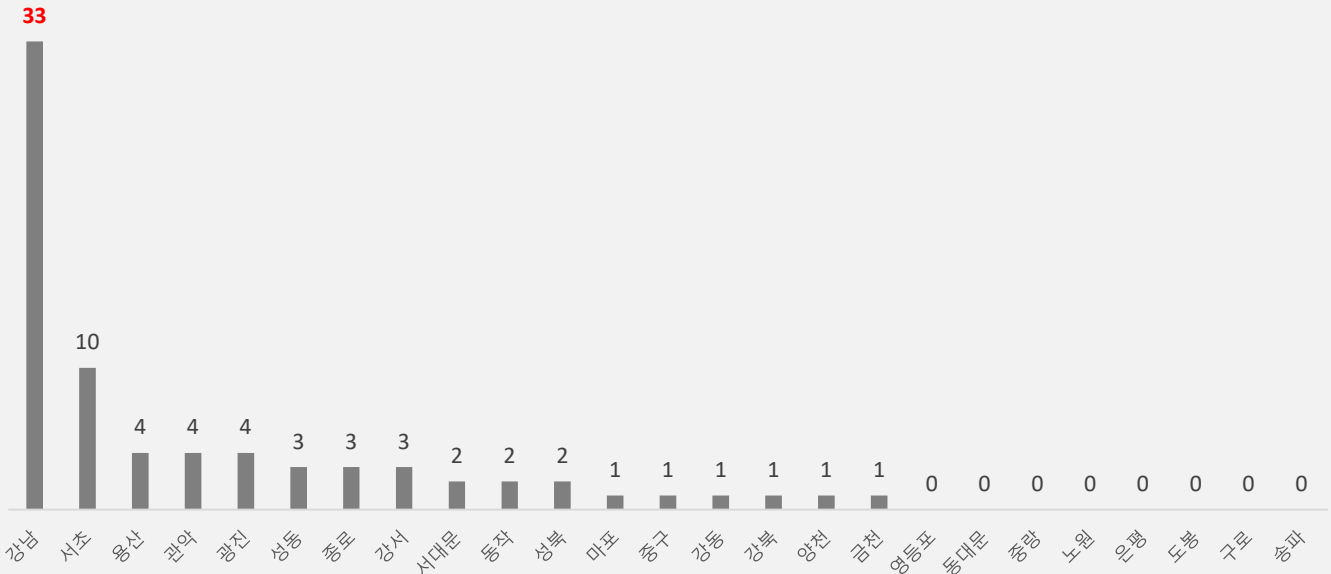
#강남구 #서초구 #법인투자

[서울시] 3.3m²당 매매가격대별 거래량 분포현황



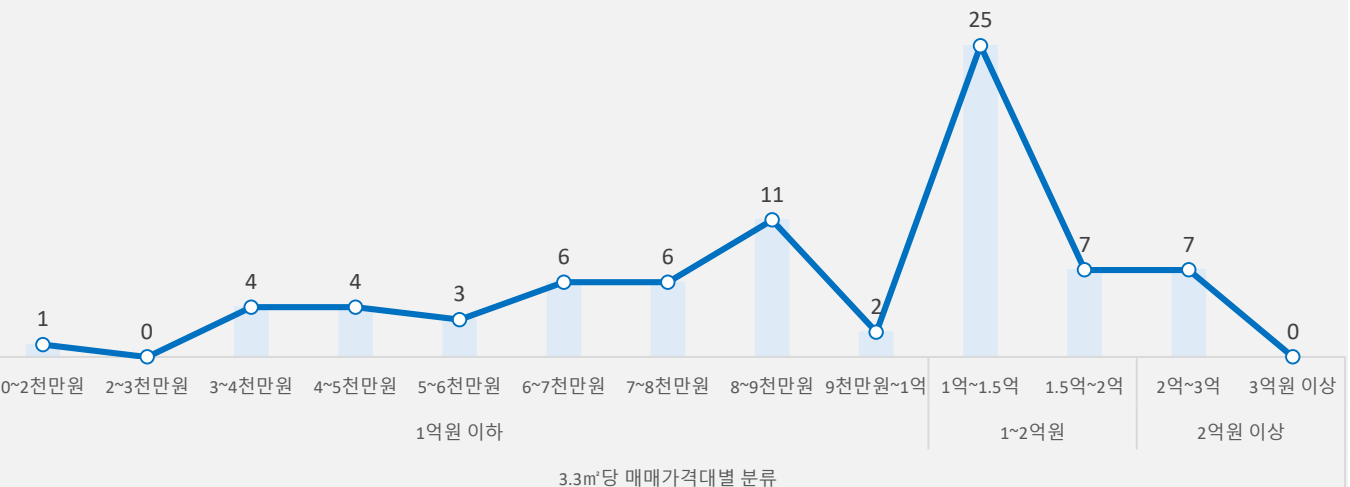
서울시의 가장 많은 거래건수를 보여주는 강남구...!! 타지역 비교불가...!!

2023.1Q **서울시** 內 구별 거래건수 분포 현황 (건수)



서울시 거래량 3.3m²당 매매가격대 1억~1.5억원 구간이 가장 높아..

2023.1Q 서울시 거래량_3.3m²당 매매가격대 別 건수 현황 (건수)



위 그래프를 보면 강남구는 타지역과 비교할 수 없을 정도의 높은 거래건수를 나타내고 있음을 알 수 있다.
아래 그래프는 서울시 3.3m²당 매매가격대별 거래량 분포현황을 나타낸 것으로 3.3m²당 1억~1.5억원 구간의 비중이 높고, 그 다음으로는 8~9천만원 구간의 비중이 높음을 알 수 있다.

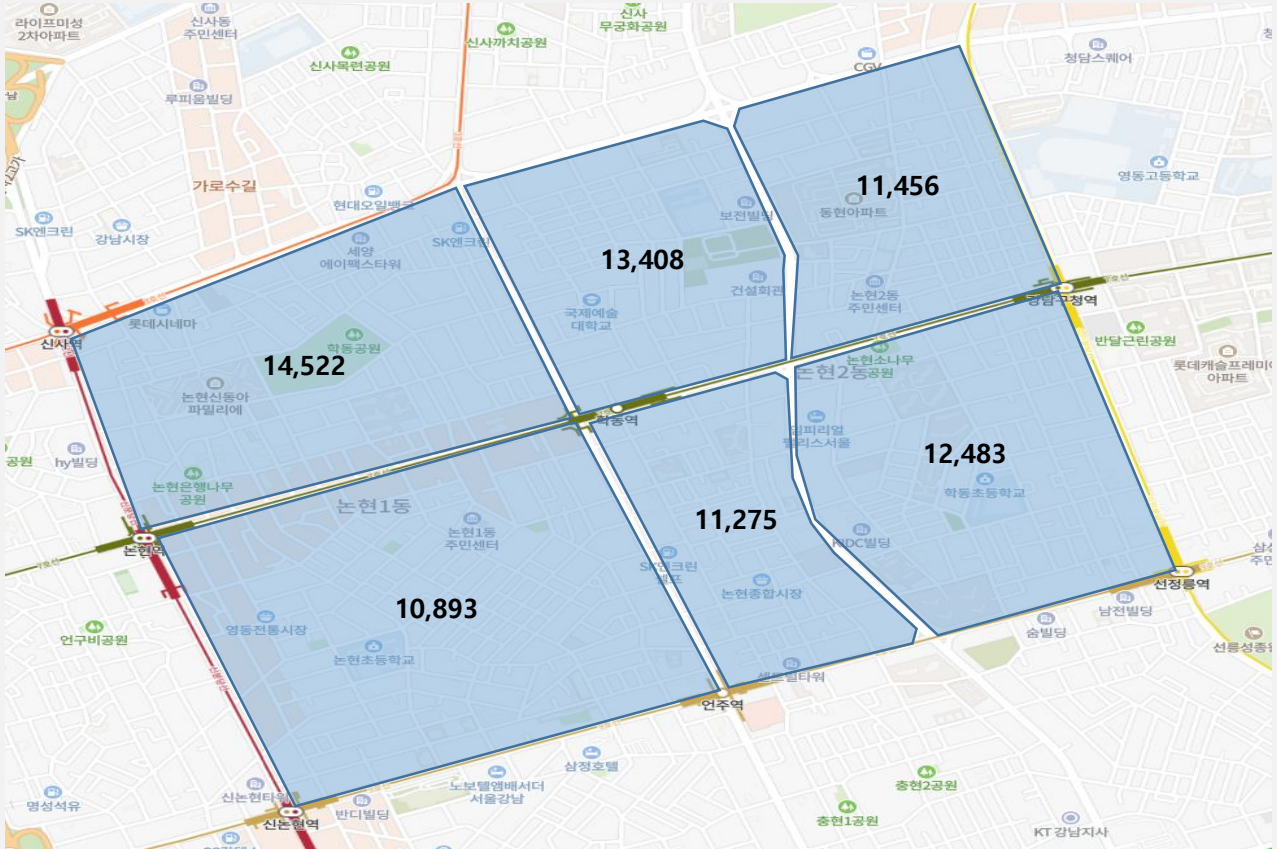
#3.3m²당 1억 #서울권역 #지속적 지가상승

[논현동 제2종일반주거지역 이면도로 평균 시세]

[대지 3.3m²당 평균 매매금액]

논현동 제2종일반주거지역 이면도로 매매사례의 대지 3.3m²당 평균 금액 약 12,000만원 내외

[기간: 2022.01.01~2023.03.31 / 용도지역: 제2종일반주거지역 / 도로: 이면도로 / 단위: 만원]

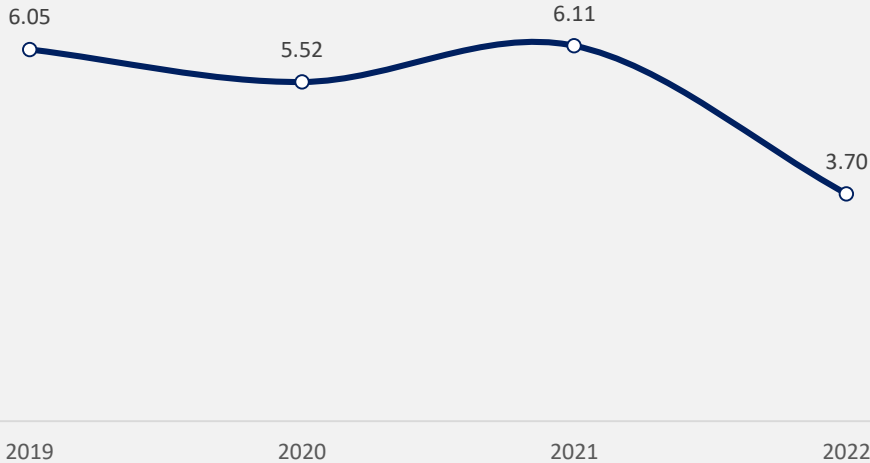


위 첨부 된 지도자료는 2022.01.01부터 2023년도 1/4분기까지 논현동 제2종일반주거지역 이면도로 매매사례를 토대로 각 섹터 별 대지 3.3m²당 평균 매매금액을 조사 및 표현한 자료이다. 위 지도자료에서 보면 신사역~강남을지병원 앞교차로 남측 섹터의 대지 3.3m²당 평균 매매금액은 14,522만원으로 가장 높은 것을 확인 할 수 있고, 논현역~학동역 남측 섹터의 대지 3.3m²당 평균 매매금액은 10,893만원으로 가장 낮은 것을 확인 할 수 있다. 이외에 나머지 섹터의 대지 3.3m²당 평균 매매금액은 12,000만원 내외인 것을 확인 할 수 있다.

#논현동 #제2종일반주거지역 #강남구

[전년대비 지가상승률] 2022년부터 급 하락세로..

[2019~2022] 강남구 지가 상승률 (단위: %)



[자료] 한국감정원

위 그래프는 전년대비 지가상승률 추이를 나타낸 그래프이다.

2019년도 6.05%, 2020년도 5.52%, 2021년도 6.11%, 2022년도 3.70% 지가상승률을 확인 할 수 있다.

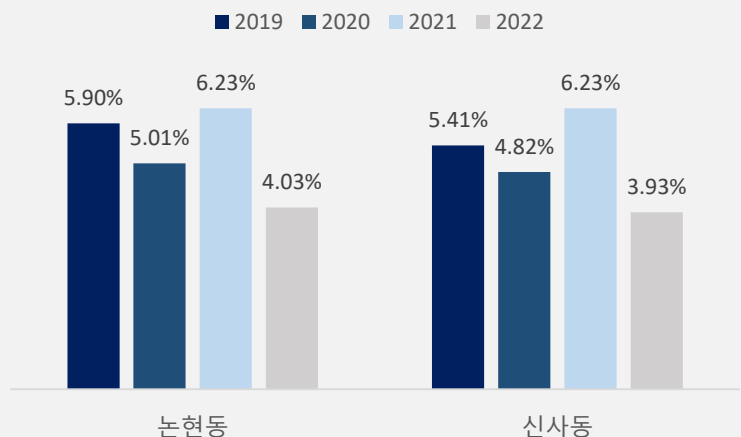
2019년부터 2021년까지 5~6%대를 유지하다가 2022년부터 하락한 것을 확인 할 수 있다.

[논현동,신사동 지가상승률] 2019~2022년도 지속적으로 4%이상 상승..

우측의 그래프는 논현동,신사동 제2종일반주거지역 이면도로 지가상승률 추이를 나타낸 그래프이다.

해당 그래프를 보면 알 수 있듯이 2019년부터 2022년까지 지속적으로 4%이상의 지가상승률을 보이고 있어 논현동,신사동 제2종일반주거지역 이면도로의 지가는 우상향하고 있음을 파악 할 수 있다.

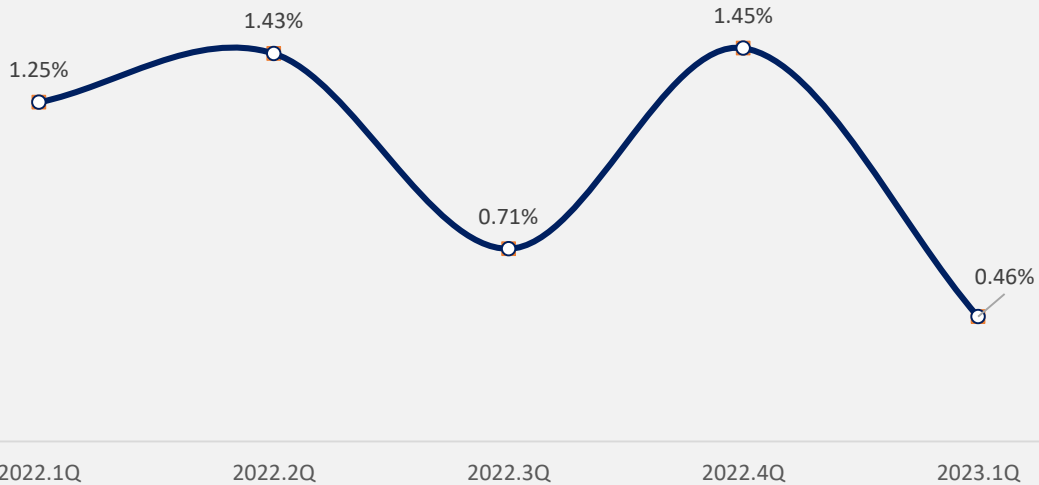
[2019~2022] 강남구 동별 지가 변동률 현황



[자료] 한국감정원

[평균 수익률] 2022~2023.1Q 연도별 평균 임대수익률... 상승과 하락 반복..

[논현동] 연도별 평균 수익률 (단위: %)

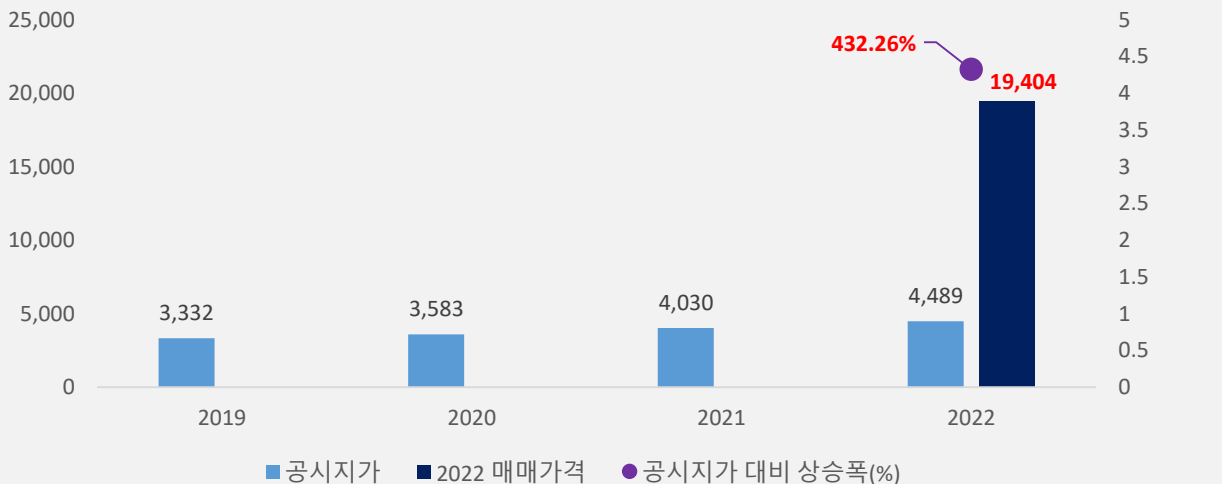


2022년 2분기 논현동의 평균 임대수익률은 1.43% 였으나 2022년 3분기에는 평균 임대수익률이 0.71% 까지 하락하였다. 그 이후 2022년 4분기에는 1.45% 까지 상승하였다가 2023년 1분기에는 다시 0.46%까지 급 하락한 모습을 확인 할 수 있다.

[2022년 사례 분석] 매각사례... 대지 3.3m²당 19,404만원, 공시지가 x 4.32배

[논현동] 공시지가 vs 실거래가격 분석

(단위 : 만원/ 3.3m²)



상기 그래프는 2022년에 매각된 '논현동 이면도로' 거래 사례를 분석한 것이다.

위 사례는 대지 3.3m²당 19,404만원에 매각되었으며, 2021년 6월에 발표된 공시지가인 대지 3.3m²당 4,489만원과는 약 4.32배에 달하는 가격 차이를 보이고 있다.

[별첨] 논현동 이면도로 매매사례 소개

[강남구 논현동] 논현동 이면도로 근생건물... 법인 투자자 매입



소재지 : 서울시 강남구 논현동 230-6

대지: 467.11m²[141.30PY] / 연면적: 1,626.02m²[491.87PY]

규모: 지하2층~지상5층/ 준공연도: 2004.05.11

매매금액: 1,750,000만원

토지 3.3m²당 매매가격: **12,385만원**

계약일: 2022-04-21, 잔금일: 2022-10-31

[강남구 논현동] 논현동 이면도로 상가주택건물 ... 법인 투자자 매입



소재지 : 서울시 강남구 논현동 13-8

대지: 191.40m²[57.90PY] / 연면적: 298.98m²[90.44PY]

규모: 지하1층~지상3층/ 준공연도: 1985.03.05

매매금액: 790,000만원

토지 3.3m²당 매매가격: **13,644만원**

계약일: 2022-10-13, 잔금일: 2023-01-26

[강남구 논현동] 논현동 이면도로 신축건물 ... 법인 투자자 매입



소재지 : 서울시 강남구 논현동 271-12

대지: 300.69m²[90.96PY] / 연면적: 923.50m²[279.36PY]

규모: 지하2층~지상5층/ 준공연도: 2022.03.31

매매금액: 1,596,000만원

토지 3.3m²당 매매가격: **17,546만원**

계약일: 2022-05-26, 잔금일: 2022-08-19

조사개요

지 역: 서울시 전 지역(총 25구) 주요 상권 형성지

대 상: 업무·근생시설/사옥용 빌딩, 상가주택, 투자용 부지(나대지/신축/재건축), 분양상가

조 사 방 법: Realty Korea Database 보유(총 109,691건) 자료 중 약 18,101건의 매각자료 분석 및 현장 답사

조 사 내 용: GBD·CBD권역 오피스 개발 확장

중·소형 빌딩 2023.1Q Market Analysis, 분기별/금액대별 거래량 및 거래금액 규모

매수 유형별/금액대별/매입 자산유형별 거래량 분류 및 평균 거래수익률 현황

개인 및 법인_서울시 투자 선호지역별 거래량 및 평균 투자수익률

[논현동 제2종일반주거지역 이면도로 평균 시세]

[2023.1Q 논현동 지가 상승률]

[논현동 이면도로] 2022~2023.1Q 연도별 평균 수익률 및 거래가격

[별첨] 논현동 이면도로 매매사례 소개

조 사 기 간: 2023.01.01~2023.03.31

중·소형 빌딩 조사 항목 분류 기준

자산 유형별: 임대수익용/ 투자수익용/ 사옥용/ 분양상가

빌딩 규모별: 소형빌딩/ 중형빌딩/ 대형빌딩(연면적 10,000m² 이상)

매수자 유형별: 개인/ 법인/ 기타

투자 금액대별: 50억 이하/ 50~100억/ 100~200억/ 200억 이상 (**중·소형 빌딩 기준, 1,000억 미만**)

※ 유 의 사 항: 매각 데이터는 등기부 상 매매목록에 기재된 실거래가격의 개별적인 전수 조사를 통하여 확인됨.

이러한 작업의 특성 상, 데이터의 원시적 누락 및 시간 차에 따른 매각 여부의 뒤늦은 반영이 불가피하여 **데이터 취합 시점의 거래량 및 거래규모는 추후 업데이트 시 변화할 가능성이 높음.**

조사 대상 제외 내용

- 상가 주택 (주택 50% 이상 제외)
- 임대용 다가구주택 제외
- 오피스텔 제외

- **빌딩 매입 · 매각 컨설팅**
 - 매입·매각 컨설팅
 - Project Financing Brokerage
- **투자자문**
 - 부동산시장 분석 - 투자 사업성 분석
 - 부동산 개발 컨설팅 - 부동산 금융 컨설팅
- **임대차 & 리테일 서비스**
- **자산관리 서비스**
 - Property Management
 - Leasing Management
 - Facilities Management
- **벨루에이션 서비스**
 - 현재의 문제점 파악 - 지역분석 및 시장조사
 - 마케팅(리모델링/MD개편)전략 - 가치상승

가치를 아는 사람들을 위한, 가치를 아는 사람들의 선택.
전문성과 신뢰를 바탕으로 최상의 부동산서비스를 추구합니다.

리포트 문의

- ▶ 마켓리포트연구팀 | 02.512.8277
- ▶ 김홍식 팀장 | 010-2979-0010
- ▶ www.rkasset.co.kr | FAX. 02.512.7377



Realty Korea Co., Ltd
#805, 801, Seolleung-Ro, Gangnam-Gu
Seoul, 06019, Republic of Korea
Tel : 02.512.8277
Fax : 02.512.7377
www.rkasset.co.kr

건국대 부동산대학원
산학협동기업



* 본 리포트의 내용은 당사가 신뢰할 만한 자료 및 정보를 기초로 작성된 것이나 당사는 본문에 수록된 일체의 내용에 대해 정확성 및 완전성을 보장할 수 없으며, 어떠한 경우에도 그 결과에 대한 법적 책임소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없음을 알려드립니다. 최종 의사결정은 투자자의 판단에 달려 있음을 알려 드립니다.